

---

**COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**  
**Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice**  
227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON  
☎ : 04.94.20.94.30  
Site : [www.etude-huissier.com](http://www.etude-huissier.com)  
Courriel : [contact@etude-huissier.com](mailto:contact@etude-huissier.com)

**Constat 24/24 7/7 : 04.94.20.94.31**

**EXPÉDITION**



**PROCÈS-VERBAL**

**DESCRIPTIF**

**AVEC PROCES-VERBAL**

**DE MESURAGE**

**AFFAIRE : BASSE HERBAUT-PECOU**  
**CONTRE : MICALACI**  
**NOS REF : 190002**

*J*

**PROCES-VERBAL EFFECTUE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,**

**ET LE : DEUX MAI.**

**A LA REQUETE DU :**

**La SELARL C. BASSE** prise en la personne de Maître Christophe BASSE, mandataire judiciaire, demeurant à NEUILLY SUR SEINE (92200) - CS 20019 - 171 Avenue Charles de Gaulle.

**La SELARL HERBAUT-PECOU** prise en la personne de Maître Alexandre HERBAUT, mandataire Judiciaire et demeurant à NANTERRE (92741) les Terrasses de l'Université.

Agissant tous deux en qualité de liquidateurs judiciaires de la société en nom collectif dénommée GEOXIA MEDITERRANEE, immatriculée au RCS d'AIX-EN-PROVENCE sous le numéro N° 318 573 318 dont le siège social est situé 11 Cours Gambetta 13100 AIX EN PROVENCE. agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social selon jugements du 24 Mai 2022 (redressement judiciaire) et du 28 Juin 2022 (liquidation judiciaire).

Ayant pour Avocat postulant la SELARL IMAVOCATS prise en la personne de Maître Laetitia CRISCOLA, Avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 23 Rue Peiresc 83000 TOULON qui se constitue sur la présente et ses suites et au Cabinet de laquelle pourront être faites toutes offres et significations y relatives.

ET ayant pour Avocat plaidant Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé au sein de la SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES, Avocat au barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006 MARSEILLE - TELEPHONE 04.91.37.33.96 - cabinet@provansal.eu.

*Nous, Nicolas DENJEAN-PIERRET, Membre de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés, Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice, résidant à TOULON, 227 rue Jean Jaurès, soussigné :*

**PROCEDANT EN EXECUTION DE :**

Des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**A L'EFFET DE :**

Recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du Cahier des Conditions de Vente, tendant à la vente publique des immeubles ci-après désignés, que la requérante se propose de poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de TOULON (Var).

Nous sommes transportés, ce jour, à 15 heures, sur le territoire de la commune de : LE PRADET (VAR), 37 Rue Maurice Ravel.

**ASSISTE DE :**

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- Société ABSO, serrurier,
- Messieurs Alain FOIS et Philippe DEGLETAGNE, témoins.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- D'un jugement rendu par la 2ème chambre du Tribunal de Grande Instance de TOULON le 14 Janvier 2010 (RG 08/06286),
- 
- D'un arrêt rendu par la 1ère Chambre B de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 16 Février 2012 (RG 11/11509),

**AFIN DE PROCEDER A :**

La désignation exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

- **la Succession vacante de Monsieur Paul MICALACI** né le 16 Novembre 1940 à BIRMANDREIS (ALGERIE), en son vivant demeurant Le Berlioz - Rue Marcel Vandelli - 83220 LE PRADET et encore Beauséjour pk 28 ROURA par MATOURY - Route de l'Est - 97351 MATOURY GUYANNE FRANCAISE décédé à TOULON (VAR) le 17 Juin 2016 à TOULON (VAR), **représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques**, Autorité Administrative de la Division France Domaine, Pôle Gestion des Patrimoines Privés, 15 Bis Rue Delille 06000 NICE désigné En sa qualité de curateur en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de TOULON le 25 Avril 2022 (RG 22/00058)
- **la Succession vacante de Madame Colette GIANETTI épouse MICALACI** née le 07 Septembre 1944 à ALGER (ALGERIE). en son vivant demeurant Le Berlioz - Rue Marcel Vandelli - 83220 LE PRADET et décédée le 07 Juin 2021 à LE PRADET (VAR), **représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques**, Autorité Administrative de la Division France Domaine, Pôle Gestion des Patrimoines Privés, 15 Bis Rue Delille 06000 NICE désigné En sa qualité de curateur en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de TOULON le 25 Avril 2022 (RG 22/00058)

**DESIGNATION**

**Sur la Commune du PRADET (Var)** un immeuble sis Quartier du Clos Meunier, 37 Rue Maurice Ravel consistant - d'après le titre de propriété - en une parcelle de terre sur laquelle est édifiée une maison à usage d'habitation de plain-pied comprenant une entrée. cuisine. séjour. trois chambres. dressing, rangements. salle de bains wc et garage.  
Figurant au cadastre rénové de ladite Commune section AD n° 39 - lieudit « 37 Rue Maurice Ravel » pour 05 ares 83 centiares.



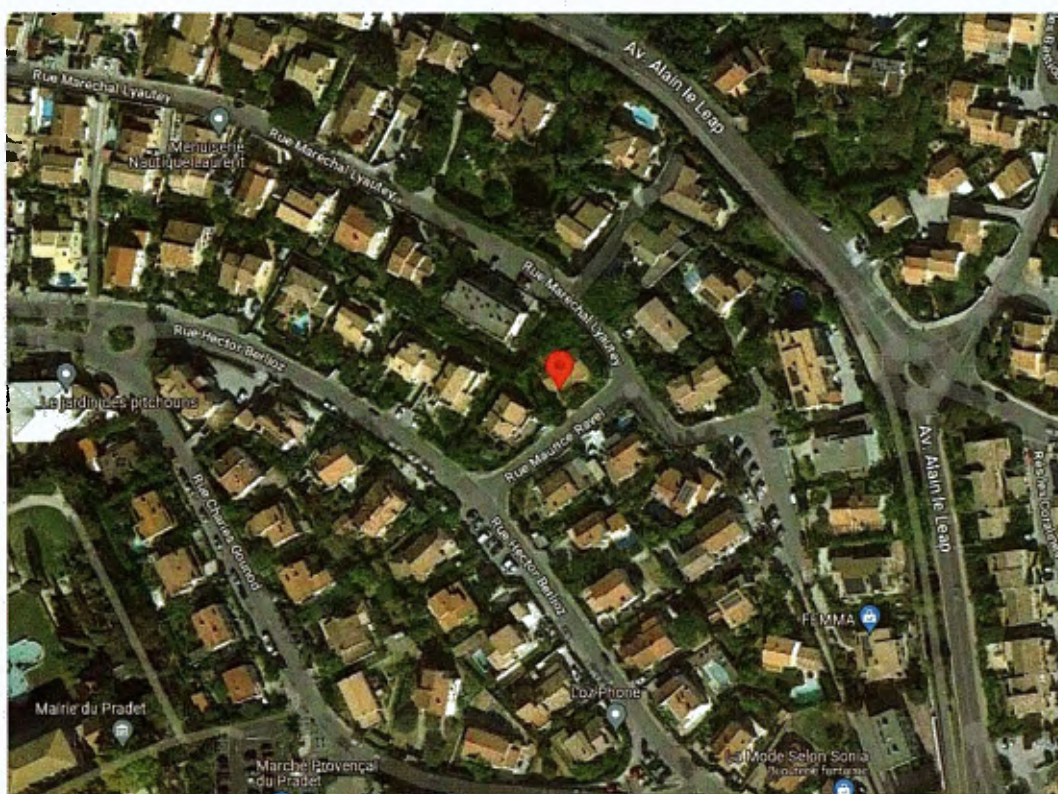
Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

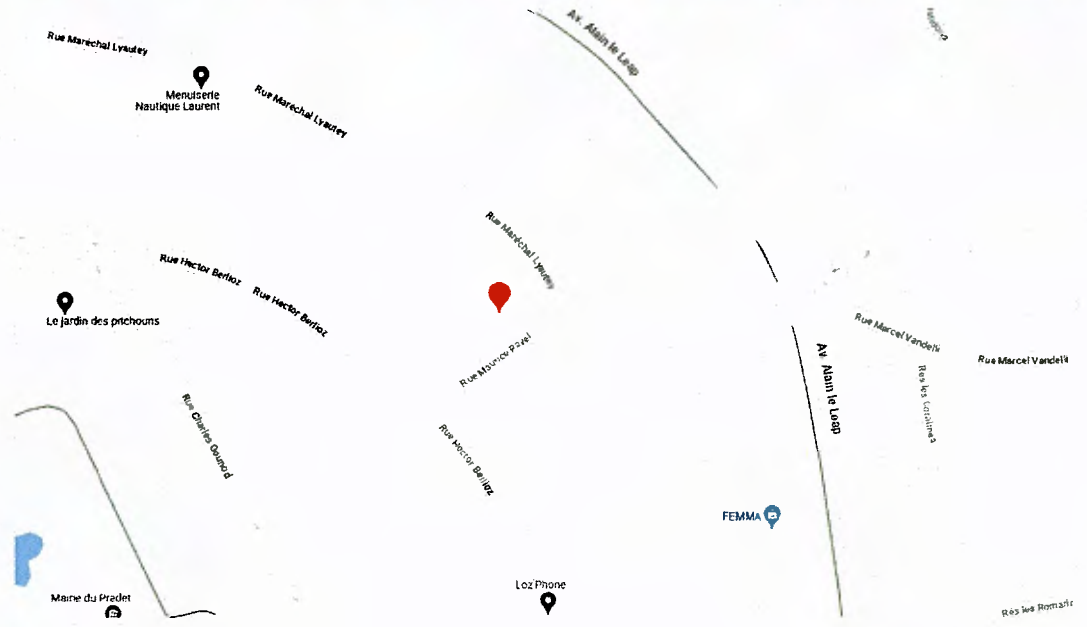
Impression non normalisée du plan cadastral



## PLANS







2



7





2



## DESCRIPTION

Le bien consiste en une maison de plain-pied de type « MAISONS PHENIX », préfabriquée, avec un enduit frottassé grossier à l'extérieur, une toiture en tuiles mécaniques anciennes, avec une génoise à un rang.

L'enduit extérieur est en mauvais état.

Les menuiseries sont en PVC à double vitrage, anciennes et en mauvais état. Les volets sont en bois, eux aussi en mauvais état.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques anciens, en mauvais état. L'eau chaude est produite par un cumulus d'eau chaude.

La construction est située au centre de la parcelle, laquelle est clôturée sur son ensemble.

Des terrasses périphériques sont présentes autour de la maison comme un coin barbecue à l'angle Ouest.

La maison se compose de :

Une pièce principale

Trois chambres

Une cuisine indépendante

Une salle de bain

Un WC indépendant

Un dressing

Un vestibule d'entrée et un couloir de dégagement

Un garage aménagé



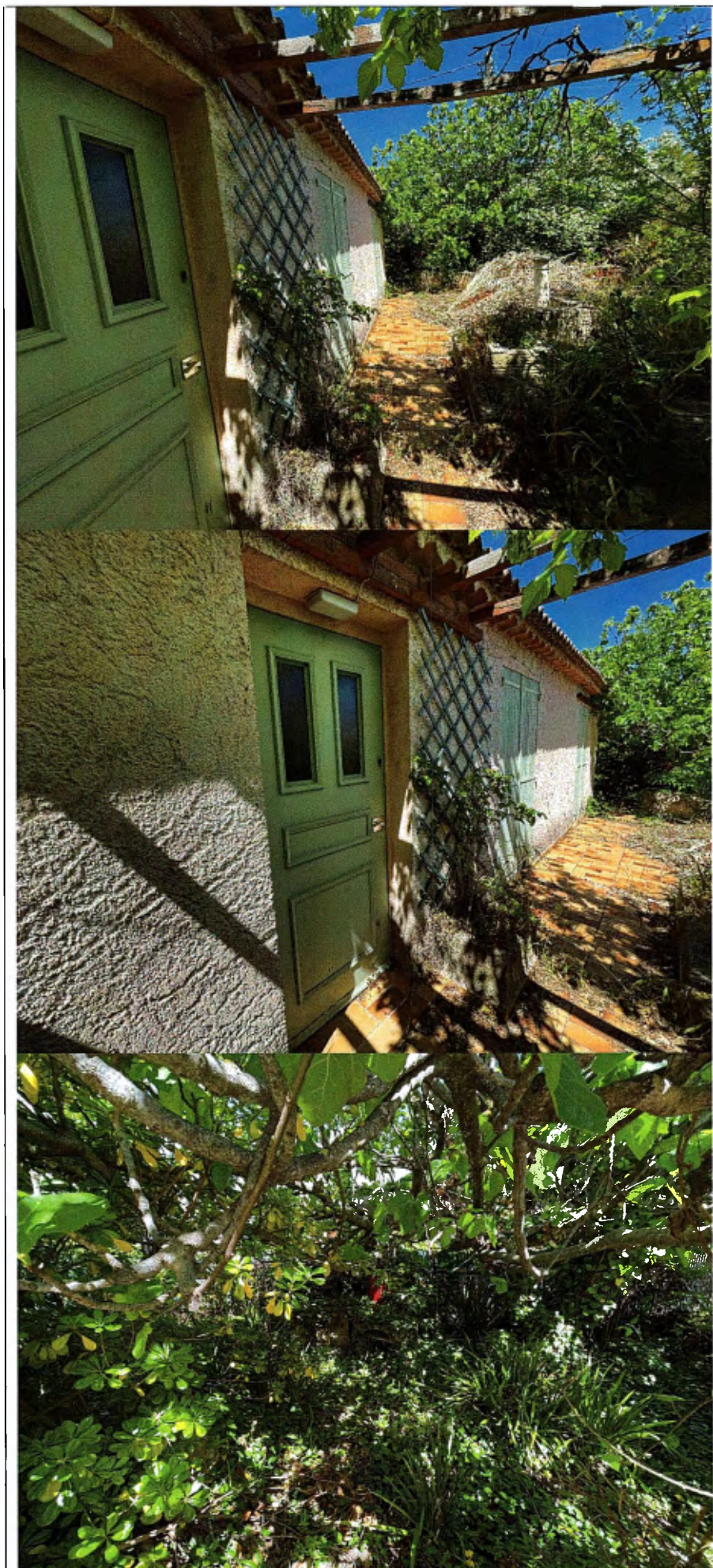
2





2





2





2





L'accès à la maison s'effectue par la façade Sud. En son centre une porte d'entrée principale est présente, donnant sur un vestibule d'entrée.

## **VESTIBULE D'ENTRÉE – 6.80 m<sup>2</sup> :**

Cette pièce rectangulaire est éclairée par des deux impostes dans la porte d'entrée au Sud.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits d'un crépi grossier.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche sur doublage.

Présence dans la pièce du tableau électrique, lequel est ancien, et d'un placard de rangement mural.



Immédiatement au gauche, par une porte western, nous accédons à la cuisine.



## CUISINE – 12.20 m<sup>2</sup>

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont assorties.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans la pièce d'alimentations et d'évacuations pour électroménagers. Les meubles sont anciens, en mauvais état.





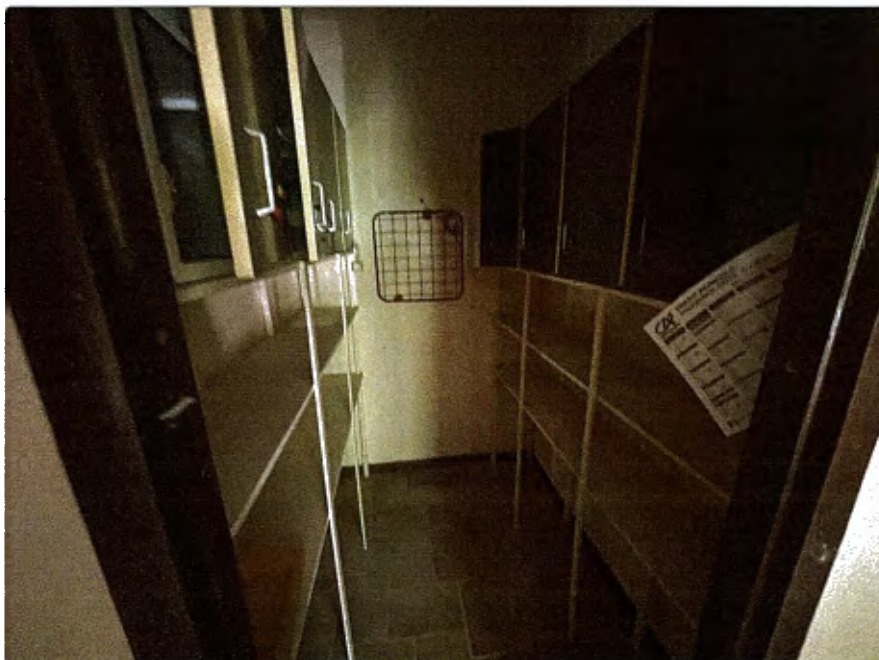
Depuis cette pièce nous accédons à un office.

**OFFICE – 2.43 m<sup>2</sup> :**

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire et aveugle accessible sans porte de communication. Le dormant est présent. L'ouvrant est démonté.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.



Par une porte de communication, nous accédons à une pièce ayant été gagnée sur le garage.



## **GARAGE – 18.45m<sup>2</sup>**

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois, lesquels sont en mauvais état.

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont à l'état brut de maçonnerie et le plafond de planches de bois.

Présence dans la pièce d'alimentations et d'évacuations en eau pour électroménagers et d'un petit cabinet de toilette sommaire ancien, en mauvais état.

Cette pièce était anciennement une partie du garage.







Cette pièce communique au Nord par un petit escalier en bois descendant, donnant sur le jardin au moyen d'une porte-fenêtre à un battant, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

A noter la présence d'une cheminée avec insert sous réserve de son fonctionnement. Une mezzanine pour stockage a été aménagée au-dessus.







## **COULOIR DE DÉGAGEMENT – 6.53 m<sup>2</sup> :**

Cette pièce est accessible depuis le vestibule d'entrée. Il s'agit d'une pièce en T, laquelle est aveugle. Elle dessert les pièces de nuit.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Présence dans la pièce de bouches de soufflage de récupération d'énergie et de placards de rangements muraux.





**DRESSING - 2.99 m<sup>2</sup> :**

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle, accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Présence dans d'une trappe d'accès aux combles.



## **CHAMBRE N°1 – 11.76 m<sup>2</sup> :**

Cette pièce est accessible par une porte de communication creuse préformée.

Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois, le tout en mauvais état.

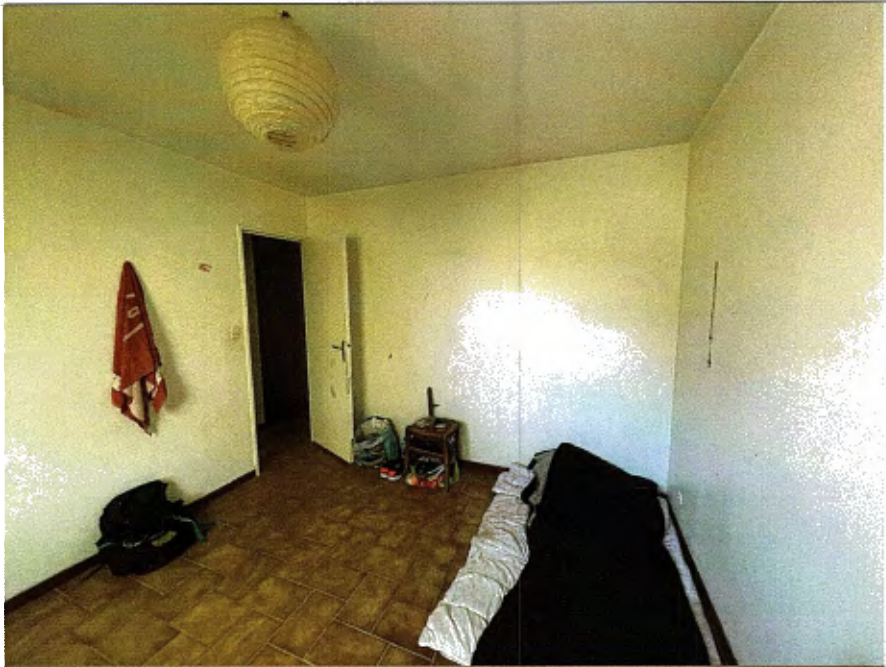
Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Présence dans la pièce un convecteur électrique ancien.







7

## **SALLE DE BAINS – 5.98 m<sup>2</sup> :**

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Nord au moyen d'une petite fenêtre, menuiserie en bois, un carreau de vitre granité et grille de défense, simple vitrage.

L'accès s'effectue par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, la faïence allant jusqu'à environ 1,80 m de hauteur. Pour le reste, du papier peint est présent.

Le plafond est enduit d'une peinture de couleur blanche.

Nous trouvons dans cette pièce des sanitaires, lesquels sont anciens et en mauvais état.

### Equipements :

- Un bidet,
- Une baignoire en fonte avec tablier carrelé,
- Une paillasse avec un meuble-vasque simple, mélangeur eau chaude/eau froide.
- Une cabine de douche carrelée.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce. Présence d'une bouche de ventilation.







A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.





### **LOCAL WATER-CLOSET – 1.14 m<sup>2</sup> :**

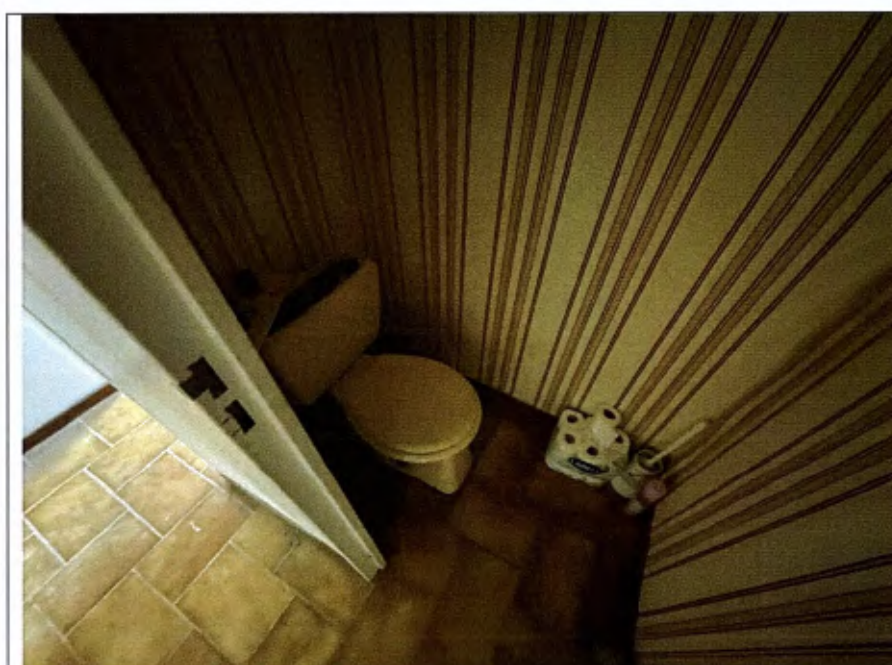
Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire et aveugle accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est enduit d'une peinture de couleur blanche.

Présence d'un W.C. l'anglaise en faïence blanche, lequel est ancien.





## **CHAMBRE N°2 – 11.30 m<sup>2</sup> :**

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication creuse préformée.

Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Celui-ci est fissuré sur toute sa longueur, du Nord au Sud. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond. Sur ces derniers la fissure se poursuit.

Présence dans la pièce d'un grand placard de rangement mural et d'un radiateur de type convecteur électrique.







A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



### CHAMBRE N°3 – 15.75 m<sup>2</sup> :

Cette chambre, située en limite Est, n'est pas cloisonnée avec la pièce principale. Elle est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois et depuis le couloir de dégagement.

Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois, lesquels sont en mauvais état.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans la pièce un convecteur électrique.

A noter que cette pièce est étayée. Des épontilles sont présentes au Nord comme au Sud.







2





## **PIECE PRINCIPALE – 29.55 m<sup>2</sup> :**

Cette pièce est accessible depuis le vestibule d'entrée comme depuis cette dernière pièce.

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen de deux portes-fenêtres, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois en mauvais état.

Le sol est composé de carreaux de carrelage, anciens et en mauvais état. A noter que la dalle du sol est affaissée en limite Est de manière importante. Une fissure structurelle parcourt la pièce du Nord au Sud côté vestibule d'entrée. Les plinthes sont assorties.

Les murs sont enduits d'une peinture avec frise décorative.

Le plafond est enduit d'une peinture de couleur blanche.

Présence dans la pièce d'un insert.







A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

## **MODES D'OCCUPATIONS**

Lors de l'établissement de ce procès-verbal de descriptif, le bien est squatté.

## **CHARGES ET TAXES**

Le montant de la taxe foncière ne nous a pas été communiqué.



Et, conformément à la Loi dite Carrez, N° 96.1107 du 18 Décembre 1996, modifiant l'article 46 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du Décret N° 97.532 du 23 Mai 1997, modifiant le Décret du 17 Mars 1967, nous avons procédé au :

MESURAGE DES PIÈCES

Vestibule d'entrée .....	6,80 m <sup>2</sup>
Cuisine .....	12,20 m <sup>2</sup>
Office .....	2,43 m <sup>2</sup>
Garage .....	18,45 m <sup>2</sup>
Couloir de dégagement .....	6,53 m <sup>2</sup>
Dressing .....	2,99 m <sup>2</sup>
Chambre 1 .....	11,76 m <sup>2</sup>
Salle de bains .....	5,98 m <sup>2</sup>
Local Water-Closet .....	1,14 m <sup>2</sup>
Chambre 2 .....	11,30 m <sup>2</sup>
Chambre 3 .....	15,75 m <sup>2</sup>
Pièce principale .....	29,55 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL.....</b>	<b>124.88 m<sup>2</sup></b>

Le présent mesurage a été effectué selon les règles et mode de calcul édictées par la loi du 18 Décembre 1996, dite "Loi Carrez".

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif.

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

## ENVIRONNEMENT

Le bien se situe dans un quartier résidentiel de la commune de Le Pradet, construit principalement de maisons individuelles.

Le centre-ville, les commerces, commodités et transports en communs sont proches.

## SITUATION GEOGRAPHIQUE



La commune de Le Pradet se situe à l'Est de Toulon. Elle dépend du canton de La Garde dont elle est limitrophe tout comme celle de Carqueiranne.

Peuplée de 10 000 habitants elle dispose d'infrastructures, d'administrations et d'écoles.

Faisant partie de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, elle bénéficie de son réseau de transport.

La commune borde la mer et bénéficie de ports de plaisance et de plages.

L'aéroport de Toulon Hyères est à 94 kms. Celui de Marseille est à 97 kms.

La gare TGV de Toulon est à 8 kms.



Le déroulement des opérations s'est effectué ce jour de 15h00 à 16h30.

Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, nous avons clôturé nos opérations préliminaires.

Ayant terminé nos opérations sur place et répondu ainsi à la mission qui nous était confiée, nous nous sommes retirés.

Et, de retour à notre Etude, nous avons dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET :

